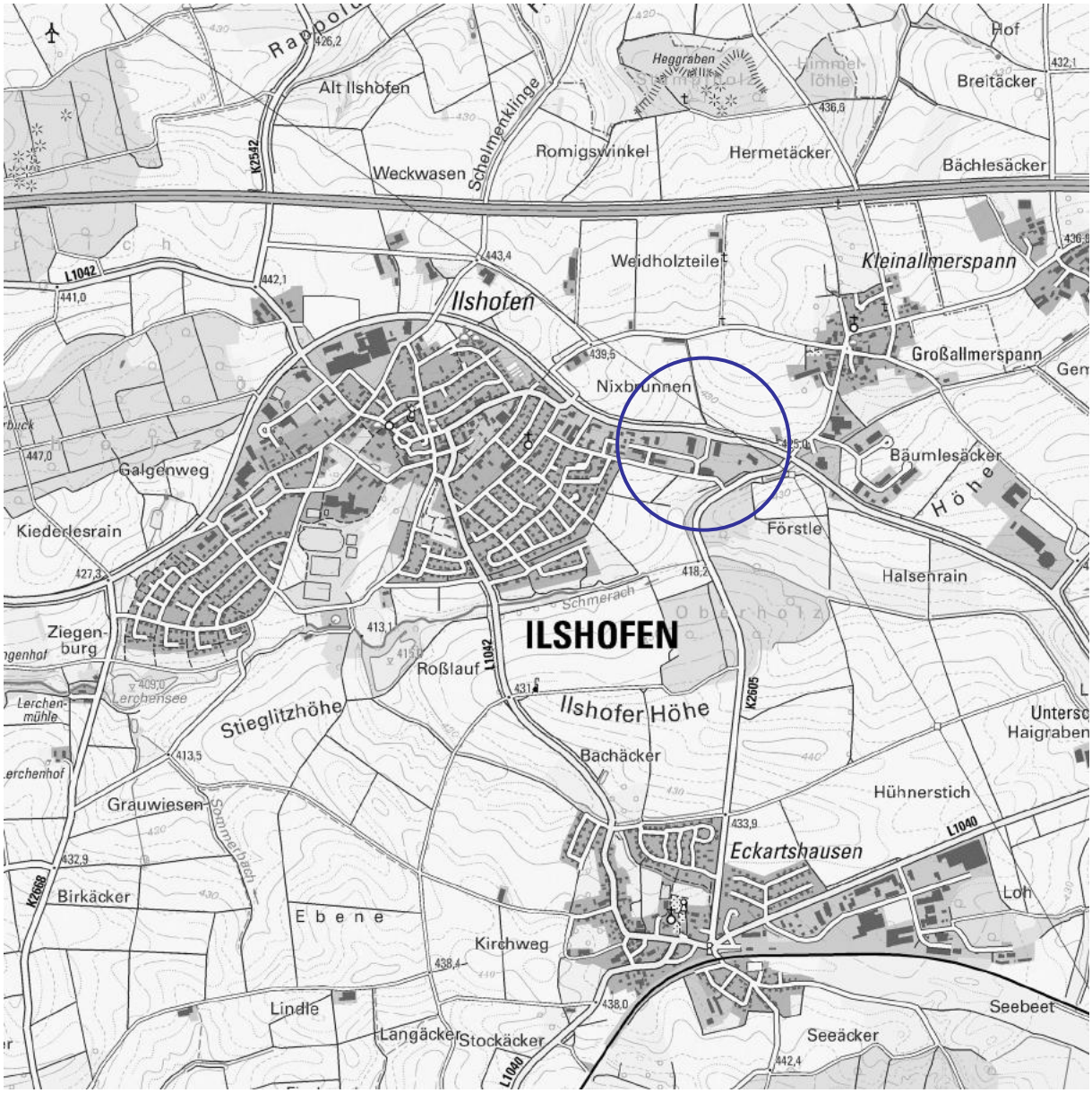

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„NAHVERSORGUNGSZENTRUM ILSHOFEN, 1. ÄNDERUNG“

IN ILSHOFEN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
VOM 22.12.2025 BIS 23.01.2026

DEZERNAT 4 I BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRAßE 44 I ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **2**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **3**

VORBEMERKUNGEN **4**

BEGRÜNDUNG **6**

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes **6**

B.2. Städtebauliche Konzeption **7**

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf **7**

B.4. Übergeordnete Planungen **9**

B.4.1 Regionalplanung 9

B.5. Kommunale Planungsebene **17**

B.5.1 Flächennutzungsplan 17
B.5.2 Überplante Bebauungspläne 17

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen **19**

B.6.1 Schutzgebiete 19
B.6.2 Biotopschutz 19
B.6.3 Biotopverbund 19
B.6.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG 19
B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 20
B.6.6 Artenschutz 20
B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz 20
B.6.8 Denkmalschutz 24
B.6.9 Immissionsschutz 24
B.6.10 Landwirtschaft 24
B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen 24
B.6.12 Altlastensituation 24

B.7. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 BauGB **25**

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen **28**

B.9. Maßnahmenkonzeption **29**

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 29
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 29
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände 29
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 29
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 29
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 29
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie 29

B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) **29**

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen **30**

B.11.1 Art der baulichen Nutzung 30
B.11.2 Maß der baulichen Nutzung 31
B.11.3 Nebenanlagen 31
B.11.4 Bauweise 32
B.11.5 Stellung der baulichen Anlagen 32
B.11.6 Zu- und Ausfahrtsverbote 32
B.11.1 Private Grünflächen 32
B.11.2 Versorgungsanlagen und –leitungen 32

B.11.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 32
B.11.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 32
B.11.5 Pflanzgebote 32
B.11.6 Pflanzbindungen 33

B.12. Örtliche Bauvorschriften 33

B.12.1 Äußere Gestaltung 33
B.12.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen 33
B.12.3 Einfriedungen, Stützmauern 33

B.13. Verkehrsinfrastruktur 33

B.14. Technische Infrastruktur 33

B.15. Bodenordnende Maßnahmen 33

TEXTTEIL 34

P Planungsrechtliche Festsetzungen 34

O Örtliche Bauvorschriften 38

H Hinweise und Empfehlungen 39

VERFAHRENSVERMERKE 41

ANLAGEN

- Raumordnerische Bewertung der Planungen von EDEKA, *Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg*, *26.06.2025*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000 8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 18
Bild 3: Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", 1:10.000 18
Bild 4: Luftbild, 1:2.000 19
Bild 5: Maximale Überflutungstiefen „Kommunales Starkregenmanagement Stadt Ilshofen“ (Detailkarte Maßnahmenvorschläge Ilshofen), 1:5.000 22
Bild 6: Maximale Fließgeschwindigkeit „Kommunales Starkregenmanagement Stadt Ilshofen“ (Detailkarte Fließgeschwindigkeit), 1:2.500 23

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

Die unter § 13a Abs. 1 BauGB formulierte ausschließende Bedingung, *„das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“, findet hierbei mit folgender Begründung keine Anwendung:*
In der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden unter der Ziffer 18.6 großflächige Einzelhandelsbetriebe aufgeführt. Die geplante zulässige Geschossfläche liegt unter 5.000 m^2, demzufolge ist eine allgemeine Vorprüfung (Ziffer 18.6.2) durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung konnte in Form einer überschlägigen Prüfung durchgeführt werden. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zur Folge hat. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, sodass die Bebauungsplanänderung im beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Auf Kapitel B.7 „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 BauGB“ wird verwiesen.

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: *Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.*

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren kein **Umweltbericht** zu erstellen.
Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

- Raumordnerische Bewertung der Planungen von EDEKA, *Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg*, *26.06.2025*

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der EDEKA in Ilshofen wurde 2010 errichtet. Die planungsrechtliche Grundlage dafür ist der Bebauungsplan „Nahversorgung Ilshofen“, der am 09.05.2008 in Kraft getreten ist. Festgesetzt wurde in diesem ein Sondergebiet „Nahversorgung“ mit einer maximalen Verkaufsflächenbegrenzung. Bei dem EDEKA handelt es sich um den einzigen Vollsortimenter der Stadt Ilshofen als viertgrößte Stadt des Landkreises. Er wird von einem regional eng Verknüpften Betreiber geführt.

In der Zwischenzeit gab es viele Veränderungen im Einzelhandel und auch in den Ansprüchen, die die Kundschaft an einen Vollsortimenter stellt. Dies hat zur Folge, dass der Betreiber dringend eine Vergrößerung der zulässigen Verkaufsflächenzahl benötigt, um den Markt halten und damit auch die Nahversorgung von Ilshofen weiterhin gewährleisten zu können. Ein Neubau an anderer Stelle scheidet aufgrund mangelnder ausreichend großer Grundstücksfläche aus. Städtebaulich sinnvoller ist eine Erweiterung des bestehenden Marktes. Glücklicherweise befindet sich direkt westlich angrenzend eine noch unbebaute Fläche, die für eine Erweiterung zur Verfügung steht. Somit kann mit einem überschaubaren und kalkulierbaren Aufwand eine Erweiterung des für die Stadt äußerst wichtigen Einzelhandelsbetriebs ermöglicht und eine Lebensmittelnahversorgung gesichert werden.

Hierzu muss der vorhandene Bebauungsplan hinsichtlich seiner bisherigen Festsetzung zur Verkaufsfläche überarbeitet und auf das komplette Flurstück 2523/11 ausgedehnt werden. Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten.

Die unter § 13a Abs. 1 BauGB formulierte ausschließende Bedingung, *„das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“, findet hierbei mit folgender Begründung keine Anwendung:*
In der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden unter der Ziffer 18.6 großflächige Einzelhandelsbetriebe aufgeführt. Die geplante zulässige Geschossfläche liegt unter 5.000 m^2, demzufolge ist eine allgemeine Vorprüfung (Ziffer 18.6.2) durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung konnte in Form einer überschlägigen Prüfung durchgeführt werden. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zur Folge hat. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, sodass die Bebauungsplanänderung im beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Auf Kapitel B.7 „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 BauGB“ wird verwiesen.

Artenschutzrechtliche Belange müssen grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die bisherige städtebauliche Konzeption bleibt unverändert. Es wird lediglich die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, dass der vorhandenen EDEKA-Markt sich baulich nach Westen erweitern kann. Die verkehrliche Anbindung und Parkplätze bleiben ebenfalls unverändert.

Die bisherigen Grünflächen werden inhaltlich unverändert weiter nach Westen auf das gesamte Flurstück 2523/11 ausgedehnt.

Die Festsetzungen werden bis auf die bisherige Art der baulichen Nutzung und der Verkaufsflächenzahl übernommen. In geringem Umfang werden die Formulierungen und die Gliederung der Festsetzungen ferner an die heutigen Kenntnisse und Vorschriften angepasst. Inhaltlich bleiben sie jedoch unverändert.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,98 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,98 ha	100,00 %
- Bauflächen	0,86 ha	87,78 %
- private Grünflächen	0,12 ha	12,22 %

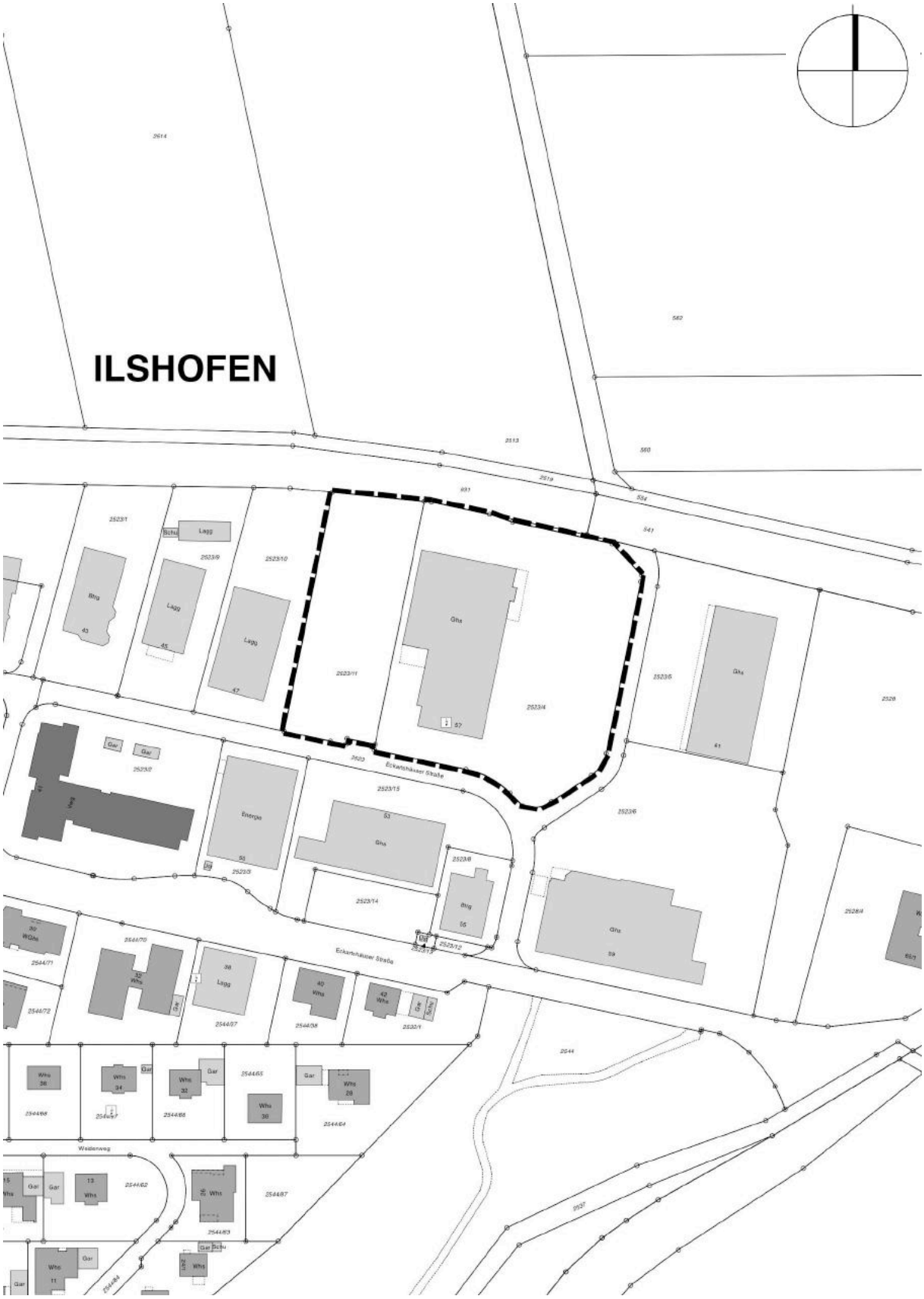

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche (teilweise als bestehende und geplante Fläche für Gewerbe und Industrie) eingetragen.

Da es sich vorliegend jedoch um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist der Plansatz 2.4.3.2 „Standorte für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte“ heranzuziehen. In der 17. Änderung des Regionalplanes (bekannt gemacht am 08.03.2019) wurde die Agglomerationsregel nach Plansatz 2.4.3.2.5 ergänzt (in der konsolidierten Fassung des Schriftteiles zum Regionalplan (Stand: 15.08.2025) ist die Agglomerationsregel unter dem Plansatz 2.4.3.2.2 zu finden).

Damit die raumordnerischen Auswirkungen besser beurteilt werden können, wurde eine Auswirkungsanalyse durchgeführt. Diese „Raumordnerische Bewertung der Planungen von EDEKA in Ilshofen“ wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA, Ludwigsburg, 26.06.2025) erarbeitet und wird in Auszügen nachfolgend eingearbeitet und zitiert. Die gesamte Untersuchung liegt separat bei.

Bevor auf die einzelnen Plansätze eingegangen wird, wird eine Alternativenprüfung vorangestellt.

Alternativenprüfung

Eine allgemeine Standortalternativenprüfung ist für das vorliegende Projekt nicht zielführend, da es für den Betreiber finanziell unmöglich darstellbar ist, einen Neubau an anderer Stelle zu errichten. Es geht um eine zeitgemäße und adäquate Erweiterung des bestehenden Gebäudes, damit auch zukünftig eine qualitätsvolle Lebensmittelnahversorgung für Ilshofen möglich ist.

Dennoch hat sich die Stadt schon seit Jahren mit dem Thema beschäftigt und auch leer werdende Gebäude, die sich mehr im Zentrum von Ilshofen befinden, genauer untersucht. Leider konnten diese nicht weiterverfolgt werden bzw. sind letztlich daran gescheitert, dass die vorhandene Bausubstanz nicht geeignet war oder nicht ausreichend Platz für die Stellplätze zur Verfügung stand.

Die Situation zum wirtschaftlichen Betreiben des EDEKA hat sich in den letzten Jahren immer weiter verschlechtert. Es fehlen Flächen für ein zeitgemäßes Präsenteren des Warensortimentes. So werden z. B. die Regale niedriger errichtet und die Wege zwischen den Regalen verbreitert. Hinzu kommt, dass das Getränkesortiment nicht einem „üblichen“ EDEKA entspricht.

Im Vorfeld wurde somit überlegt, ob ein separater Getränkemarkt errichtet wird und die dann freiwerdenden Flächen innerhalb des jetzigen Marktes für die moderne Präsentation des anderen Sortimentes genutzt werden. Letztlich hat sich der Investor in Abstimmung mit der Stadt und dem Betreiber dazu entschieden, eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes nach Westen zu favorisieren. Dies hat den großen Vorteil, dass die Erweiterung überwiegend „im laufenden Betrieb“ erfolgen kann und auch die verkehrliche Erschließung und Parkplatzsituation nicht beeinträchtigt werden.

Wie ausgeführt stehen im Bestandsgebiet von Ilshofen weder ausreichend große Gebäude leer, noch nicht große Freiflächen zur Verfügung. Außerdem handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes, so dass andere Alternativen auch aus standortbezogenen Gründen nicht in Frage kommen.

Raumordnerische Auswirkungen

Der bestehende EDEKA-Vollsortimenter hat bereits die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, weshalb dieser sich in einem rechtswirksamen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebietes und einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.200 m^2 befindet. Aktuell beläuft sich die Verkaufsfläche auf ca. 1.060 m^2. Angestrebt ist eine Verkaufsfläche von marktüblichen 1.400 m^2.

Um die raumordnerischen Aspekte fachlich fundiert analysieren und bewerten zu können, wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Ludwigsburg mit Datum vom 26.06.2025 eine „Raumordnerische Bewertung der Planungen von EDEKA in Ilshofen“ erstellt. Diese wird nachfolgend zitiert (*kursive Darstellung*), liegt aber auch vollumfänglich diesem Bebauungsplanverfahren als separater Anlage bei.

AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

In der Stadt Ilshofen besteht langjährig ein Nahversorgungszentrum im östlichen Kernstadtgebiet, welches sich im Laufe der Jahre durch zwei Lebensmittelbetriebe (Edeka-Vollsortimenter & Lidl-Discounter) und ergänzende Fachmärkte aus den Sortimentsbereichen Drogeriewaren, Haushaltswaren, Bekleidung und Elektrowaren und durch einen Nonfood-Discounter als gesamtstädtisches Versorgungszentrum etabliert hat.

In den letzten Jahren wurden im Rahmen von Ansiedlungs- und Erweiterungsbemühungen von Rossmann und Lidl grundlegende Diskussionen mit den Genehmigungsbehörden zu den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in Baden-Württemberg bzw. in der Region Heilbronn-Franken geführt. Die größten Diskrepanzen bestehen dabei bei der Bewertung der Lage des Nahversorgungszentrums i.S. des Integrationsgebotes.

Die vorliegende Zusammenstellung soll eine Erweiterung von Edeka im Nahversorgungszentrum hinsichtlich der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken im Bereich Einzelhandel mit Satzungsbeschluss vom 14.06.2024) prüfen. Dabei werden Aussagen

- *zum Konzentrationsgebot,*
- *zum Integrationsgebot,*
- *zum Kongruenzgebot und*
- *zum Beeinträchtigungsverbot*

getroffen. Die Bewertungen erfolgen unter Berücksichtigung der regionalplanerisch vorliegenden Agglomeration (u. a. im Hinblick auf Umsatzprognose, -herkunft).
Die Ableitung einer genehmigungsfähigen Verkaufsfläche erfolgt unter Berücksichtigung der in den jeweiligen Ge- und Verboten benannten Schwellenwerten.

KONZENTRATIONSGEBOT

Als strukturprägende Standorte des Lebensmittelangebotes sind in Ilshofen (ca. 7.200 Einwohner) der Vollsortimenter Edeka (ca. 1.060 m² VK1) sowie die Discounter Lidl (ca. 800 m²VK) und Netto (ca. 1.050 m² VK) anzuführen. Der Netto-Markt wurde Mitte der 2010er Jahre modernisiert und verlagert. Edeka und Lidl sind bezogen auf die Verkaufsfläche seit der Errichtung unverändert. Das Angebot wird durch Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) sowie Spezialanbieter (Getränkemarkt mit ca. 400 – 500 m² VK, Tankstellenshops, Direktvermarkter, Randsortiment bei Rossmann etc.) ergänzt.

Der Edeka-Markt, der in Ilshofen den einzigen Vollsortimenter darstellt, weist neben seiner im Vergleich zu modernen Neubauten (ca. 1.400 – 1.600 m² in Kommunen ähnlicher Größenordnung) geringen Verkaufsfläche insbesondere einen Investitionsstau auf. Dies betrifft neben den logistischen Aspekten im Bereich der Getränke (Transportwege innerhalb des

Marktes) auch die Warenpräsentation. Diese stellt sich zwar für den Kunden auf den ersten Blick relativ modern dar, dennoch sind z.B. die Gangbreiten aufgrund erforderlicher Darstellung von verschiedenen Waren außerhalb der Regale zu gering um z.B. behindertengerechte Breiten zu ermöglichen. Auch können aufgrund der derzeit beengten Situation viele Artikel in spezialisierten Bereichen (vegan, vegetarisch, Bio) nicht im entsprechenden Umfang vorgehalten werden.

In den Nachbarkommunen ist auf den von der Edeka belieferten Regionalmarkt Hohenlohe (ca. 900 m² VK) in Wolpertshausen sowie auf den 2021 eröffneten Rewe-Supermarkt in Kirchberg a. d. Jagst (ca. 1.400 m² VK) hinzuweisen. Bei dem Regionalmarkt handelt es sich nicht um einen klassischen Edeka-Markt, sondern um eine Sonderform, die regional erzeugte Lebensmittel in den Vordergrund stellt. Darüber hinaus sind zahlreiche Wettbewerbsstandorte (insbesondere Crailsheim, Schwäbisch Hall) im weiteren Umfeld anzuführen. Diese verfügen über leistungsfähige Strukturen, sodass sich keine regelmäßigen Kundenbeziehungen nach Ilshofen ergeben.

(…)

Der Stadt Ilshofen ist die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums im Mittelbereich Schwäbisch Hall (Nahbereich zusammen mit der Gemeinde Wolpertshausen) zugewiesen, sodass Ilshofen grundsätzlich nicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist. Folglich ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben der Erweiterung von Edeka zur „Sicherung der Grundversorgung“ geboten ist.

Folgende Aspekte sind für die Bewertung in die Betrachtung einzustellen, sodass die angeführte Ausnahmeregelung herangezogen werden kann:

- *Der Umsatz- und Sortimentsschwerpunkt des aktuellen und auch des erweiterten Edeka-Marktes liegt bei den sog. „nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ und stellt damit einen Betriebstyp dar, welcher der Grundbedarfsdeckung zuzuordnen ist.*
- *Der Edeka-Markt als langjährig etablierter Markt in Ilshofen stellt den einzigen Vollsortimenter im Stadtgebiet für ca. 7.200 Einwohner dar. In der letzten Dekade konnte die Stadt Ilshofen einen Einwohnerzuwachs von rund 14 % (2014 bis 2024) verbuchen. Gleichzeitig hat sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich nur durch die zwingend erforderliche Erweiterung / Verlagerung von Netto um ca. 350 m² verändert. Die Größe der beiden Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl ist seit deren Realisierung Anfang der 2010er Jahre konstant geblieben. Perspektivisch ist von einem weiteren Bevölkerungszuwachs für Ilshofen auszugehen. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht für 2040 mit Bezug auf das Basisjahr 2020 (obere Variante) von einem Zuwachs von 6 – 7 % aus.*
- *Aktuell lässt sich für die Stadt Ilshofen unter Berücksichtigung der drei ansässigen Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.910 m² eine Verkaufsflächenausstattung von 404 m² VK / 1.000 EW ermitteln. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 441 m² VK. Unter Annahme dieses Referenzwertes würde sich ein rechnerisches Entwicklungspotential von rund 250 - 300 m² VK ableiten lassen. (…)*
- *Die Modernisierung des Edeka-Marktes trägt dazu bei, die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Ilshofen zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen. Durch die Erweiterung des Edeka-Marktes könnte die Grundversorgung in Ilshofen in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht verbessert werden.*
- *Damit einhergehend verbessern sich durch die Erweiterung des Marktes folgende qualitative Aspekte:*
    - *Einkaufserlebnis, d.h. die subjektive Wahrnehmung eines Kunden während seines Einkaufs. Dazu zählen Atmosphäre, Orientierung (wie z.B. Wegeführung, Warenplatzierung), Service (wie z.B. zusätzliche Dienstleistungen, Kinderfreundlichkeit), Sortiment (wie z.B. Frischeangebot, Sortimentsvielfalt, erlebnisorientierte Präsentation) und Komfort (wie z.B. Barrierefreiheit, Bewegungsfreiheit durch angepasste Gangbreiten). Mit der Steigerung der Kundenzufriedenheit der Wohnbevölkerung geht ergänzend eine gewisse*

Reduzierung der Einkaufsfahrten an moderner und größere Marktstandorte einher.

- *marktinterne Logistik; diese sorgt u.a. für eine reibungslose Versorgung der Verkaufsfläche und verbessert das Einkaufserlebnis der Kunden (z.B. Getränkefläche).*
- *Mitarbeiterentlastung: derzeit erfordert die zu kleine Verkaufsfläche eine aufwändige Logistik, da insbesondere für die Verräumung des Getränkesortimentes keine modernen Hubwagen eingesetzt werden können.*

Die Ausnahmeregelung kann für die Stadt Ilshofen als Begründung zum Konzentrationsgebot herangezogen werden.

INTEGRATIONSGEBOT

(…) Es zeigt sich, dass der bewohnte Siedlungskern der Stadt Ilshofen zu einem Großteil von dem Standort fußläufig versorgt werden könnte. Der Standortbereich ist fußläufig oder auch mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Der Standort stellt versorgungsstrukturell den wichtigsten Standort für Ilshofen dar, der rd. ein Drittel der Einwohner in der Kernstadt von Ilshofen versorgen könnte.

(…)

Diese Kriterien sind im vorliegenden Fall wie folgt einzuordnen:

- *Ein direktes Angrenzen des Grundstücks an Wohnbebauung liegt nicht vor. Zwischen der Wohnbebauung an der Eckartshäuser Straße und dem Vorhabengrundstück liegt eine Distanz von 70 m. Hier liegt der Rossmann-Drogeriemarkt zwischen Edeka und Wohnbebauung. Legt man die gesamte Agglomeration aus Edeka und umliegenden Fachmärkten zugrunde, dann ist das Kriterium des direkten Angrenzens erfüllt. Der Rossmann-Drogeriemarkt als Teil der Agglomeration grenzt direkt an die südlich angrenzende Wohnbebauung an.*
- *Das zweite Kriterium (mittelbares Angrenzen in einer Entfernung von 150 m) kann auf das Wohngebiet südlich der Eckartshäuser Straße in jedem Fall angewendet werden. Hier liegt in weniger als 150 m das größte Neubaugebiet der Stadt Ilshofen.*
- *Es ist keine städtebauliche Zäsur vorhanden, die den Vorhabenstandort von diesem Gebiet trennt. Sowohl die Zufahrtsstraße als auch die Eckartshäuser Straße selbst sind problemlos querbar und sind nicht mit stark frequentierten Verkehrswegen oder Bahntrassen vergleichbar.*

Ergänzend sind folgende Aspekte in die Betrachtung einzustellen:

- *Das Gewerbegebiet, in dem der Edeka-Markt liegt, entwickelt sich faktisch in Richtung eines Mischgebietes. Gewerbebetriebe im engeren Sinn sind nur noch wenige vorhanden, vielmehr befinden sich zahlreiche Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes. Eine weitere Reduzierung des gewerblichen Anteils aufgrund von Betriebsaufgaben ist abzusehen.*
- *Ergänzend sei anzuführen, dass in den Ausführungen des Gutachterbüros Junker+Kruse zur Ansiedlung von Rossmann1, welches als Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben von Rossmann herangezogen wurde, ausgeführt wurde, dass „der Vorhabenstandort an der Eckartshäuser Straße als städtebaulich integriert einzuordnen ist und heute bereits eine wichtige Versorgungsbedeutung für die fußläufige Nahversorgung und Grundversorgung in Ilshofen hat.“*
- *Es handelt sich um einen gewachsenen, etablierten Standort, der tendenziell durch den Ausbau der Wohnnutzung im Umfeld mittlerweile besser integriert ist als bei früheren Verfahren (vgl. Rossmann 2019). Weitere Maßnahmen im Hinblick auf eine Verbesserung der Integration erfolgten bzw. sollen noch erfolgen. Hierzu zählt eine Verbesserung der Querungsmöglichkeit der L 2218 für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Stadtteil Großallmerspann sowie die Umnutzung des ehemaligen Asylbewerberheims in Mitarbeiterwohnungen eines örtlichen Unternehmens.*

KONGRUENZGEBOT

Zur Bewertung des Kongruenzgebotes ist neben der Abgrenzung des Einzugsgebietes auch eine Prognose des Umsatzes für den erweiterten Edeka-Markt vorzunehmen.

(…)

Für die Stadt Ilshofen als Kleinzentrum wurde ein Nahbereich definiert. Dieser umfasst die Gemeinde Wolpertshausen mit ca. 2.450 Einwohnern.

Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- *Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf Ilshofen und die Gemeinde Wolpertshausen. Streukundeneffekte von außerhalb dieses Bereichs sind aufgrund von Kopplungs- und Verbundeffekten sowie Pendlerbeziehungen zu erwarten. Die Agglomerationseffekte wurden bereits bei der Umsatzprognose berücksichtigt.*
- *Hinsichtlich der landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass bei einer Verkaufsflächenentwicklung innerhalb Verbund- und des ermittelten Entwicklungsspielraums bzw. auch in geringem Umfang darüber hinaus der Schwellenwert von 30 % an Umsatzzufluss von außerhalb nicht überschritten wird.*
- *Das Kongruenzgebot wird deutlich eingehalten. Es handelt sich bei dem Standort um einen Nahversorgungsstandort für Ilshofen und Wolpertshausen, welcher keine darüber hinausreichende bzw. regional bedeutsame Bedeutung besitzt.*

Das Kongruenzgebot wird erfüllt.

BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

(…)
Die geplante Erweiterung von Edeka in Ilshofen, deren Umfang sich auf Basis der Bewertung des Konzentrationsgebotes auf max. 300 m², d.h. max. 1.400 m² Plan-VK beschränkt, führt in Ilshofen und auch in den umliegenden Kommunen weder zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche noch zu einer Schädigung der Nahversorgung.

(…)

Basierend auf der wettbewerblichen Situation und den dargestellten Umsatzumverteilungseffekten lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- *Der Edeka-Markt ist der einzige Vollsortimenter im Kleinzentrum Ilshofen.*
- *Der Edeka-Markt weist aktuell eine Verkaufsfläche von ca. 1.060 m² auf, die seit der Errichtung in den 2010er Jahren unverändert geblieben und im Vergleich zu modernen Märkten in Städten ähnlicher Größenordnung als unterdurchschnittlich zu bewerten ist. Eine Modernisierung und Erweiterung des Marktes würde zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation auch im Hinblick auf die kleinzentrale Versorgungsfunktion beitragen.*
- *Die auf Basis des abgeleiteten max. Flächenrahmens mögliche Verkaufsfläche von max. 1.400 m² führt weder in Ilshofen noch in den Umlandkommunen zu einer Verletzung der beim Beeinträchtigungsverbot im Fokus stehenden Schutzgüter der „Zentralen Versorgungsbereiche“ und der „Nahversorgung“.*
- *Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.*

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben mit max. 1.400 m² VK in Ilshofen nicht verletzt.

AGGLOMERATIONSREGELUNG

(…)
*Der Standortverbund bedient in erster Linie Sortimente der Grundversorgung, sodass die in Kap. I getroffenen Aussagen zum **Konzentrationsgebot** unverändert bleiben.*

*Mit Bezug auf das **Kongruenzgebot** ist darauf hinzuweisen, dass ein möglicherweise erhöhter Anteil an Kundenzuführungseffekten, die aus der Verbundlage resultieren könnten, bereits bei der Umsatzprognose berücksichtigt wurden. Bei einer gemeinsamen Betrachtung der Fachmärkte ist jedoch nicht von einer generellen Ausdehnung des bisherigen Einzugsgebietes (z. B. in Richtung Crailsheim) auszugehen. Das Kongruenzgebot ist auch i.S. einer Agglomeration als erfüllt zu bewerten.*

*Das **Beeinträchtigungsverbot** wird bei einer Verkaufsfläche des Edeka-Marktes von max. 1.400 m² bei einer Gesamtbetrachtung nicht verletzt. Schädliche Auswirkungen i. S. von Betriebsschließungen, die aus der direkten Folge der Modernisierung resultieren, sind nicht zu erwarten. Zudem sind in gewissem Umfang standortinterne Umverteilungseffekte zwischen den Lebensmittelmärkten Edeka und Lidl und auch dem Drogeriemarkt Rossmann zu erwarten. Die geplante Modernisierung des Edeka-Marktes in Ilshofen wird nicht zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgungsfunktion in Ilshofen sowie im Untersuchungsraum führen.*

*Sofern die Agglomeration insgesamt betrachtet wird, erfüllt der Standort auch das **Integrationsgebot**. Die Agglomeration grenzt unmittelbar an das große Wohngebiet südlich der Eckartshäuser Straße an.*

ZUSAMMENFASSUNG

Die Fa. Edeka plant am Standort Ilshofen die Modernisierung und Erweiterung ihres seit den 2010er Jahren etablierten Marktes an der Eckartshäuser Straße. Im Rahmen der Bewertung des Konzentrationsgebots wurde ein Flächenspielraum rechnerisch ermittelt, der sich an der Grundversorgungsaufgabe des Kleinzentrums Ilshofen orientiert. Dieser liegt bei max. 300 m² VK. Dieser Flächenrahmen wurde auf dessen Vereinbarkeit mit landes- und regionalplanerischen Vorgaben geprüft.

Das Vorhaben der Fa. Edeka am Standort Ilshofen stellt eine Anpassung des Marktes an Anforderungen moderner Nahversorger dar. Bezogen auf die landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist zu konstatieren, dass das Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot im ermittelten Flächenrahmen erfüllt werden. Dies gilt auch unter Anwendung der Agglomerationsregelung.

Vorgaben der Regional- und Landesplanung	Zusammenfassende Bewertung
Konzentrationsgebot	erfüllt: bei max. + 300 m² Flächenzuwachs; ab + 400 m² VK ist bezogen auf die Grundversorgung ein deutlicher Zufluss von außen erforderlich bzw. überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Ilshofen
Integrationsgebot	ggf. bei Agglomeration erfüllt
Kongruenzgebot	erfüllt (auch bei größeren Flächenvarianten)
Beeinträchtigungsverbot	erfüllt
Agglomerationsregelung	erfüllt

Städtebauliche Einordnung

In den bisherigen Gesprächen mit den Raumordnungsbehörden hat sich gezeigt, dass sich die Hauptthematik bei der Frage um Integration des Standortes dreht. Hier sind zu den oben angeführten Punkten aus der „Raumordnerische Bewertung der Planungen von EDEKA in Ilshofen“ der GMA ergänzend noch weitere städtebauliche Aspekte unbedingt zu berücksichtigen, um eine sachgerechte Einordnung und Beurteilung treffen zu können:

Kurze Chronologie des Baubereiches entlang der L 2218

- Der „Gewerbegebietsstreifen“ entlang der L 2218 wurde ab dem Jahre 1973 im Westen planungsrechtlich entwickelt. Der erste Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand“ (bis zur Stichstraße „Eckartshäuser Straße“) sah teilweise ein Mischgebiet und teilweise ein uneingeschränktes Gewerbegebiet vor.
- 1979 wurde der Bereich nach Osten mit dem Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand II“ erweitert. Ausgewiesen wurde dort bereits ein auf Mischgebietsnutzungen („nicht wesentlich störend“) eingeschränktes Gewerbegebiet. Gewerbliches Wohnen ist zulässig. Dort ist auch die Feuerwehr untergebracht.
- 1995 erfolgte die nächste Erweiterung (Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand IV“). Im südlichen Teilbereich ist ein Sondergebiet für einen Kindergarten ausgewiesen und im nördlichen Teilbereich wurde das eingeschränkte Gewerbegebiet mit gewerblichem Wohnen weitergeführt.
- 1998 wurde der Bereich entwickelt, in dem sich der EDEKA angesiedelt hat (Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand V“). Ursprünglich wurde wiederum das eingeschränkte Gewerbegebiet mit gewerblichem Wohnen festgesetzt. Im Zuge einer Änderung wurde für den Bereich des EDEKA ein Sondergebiet festgesetzt („BP Nahversorgungszentrum Ilshofen“, 2008).
- 2002 erfolgte dann letzte Erweiterung bis zur K 2605 mit der dann die Entwicklung abgeschlossen wurde. Hier wurde ein uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbliches Wohnen ist dort ausnahmsweise zulässig. Im Zuge der großen Flüchtlingswelle hat der Landkreis vor einigen Jahren eine Unterkunft für Geflüchtete eingerichtet, die jedoch nie mit Menschen belegt wurde. Ein örtlicher Gewerbebetrieb hat sich dieser beiden Gebäude angenommen und es wurde zur Unterbringung von betrieblich gebundenen sowie konventionellen Wohnnutzungen ein Mischgebiet ausgewiesen (BP „Südöstlicher Ortsrand V + VI, 5. Änderung“, 2019).
- Über den gesamten Bereich wurde 2012 ein Bebauungsplanverfahren „Einzelhandelskonzept Ilshofen“ darübergelegt.

Städtebauliche Beschreibung des Baubereiches entlang der L 2218

Wie aus der oben aufgelisteten Chronologie zur Entstehung bzw. Veränderung des Bereiches entlang der L 2218 nachvollzogen werden kann, handelt es sich bei dem Bereich um die städtebauliche Fortführung der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur entlang der L 2218, die bei der Straßenüberführung beginnt und bei der Kreuzung der Landestraße mit der Kreisstraße endet. Planerisches Ziel schon seit 1979 war nicht die Entwicklung eines „klassischen“ Gewerbegebietes, sondern eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe. Dafür spricht auch, dass die gewerblichen Bauflächen hinsichtlich ihrer zulässigen Nutzungen auf „das Wohnen nicht wesentliche störende Betriebe“, also wie in einem Mischgebiet, beschränkt wurden. Wohnen für Betriebsinhaber wurde explizit zugelassen. Es wurde sogar ein Kindergarten in der Mitte dieses Gebietes bewusst fest- und umgesetzt.

Schon seit einigen Jahren wandelt sich das Gebiet mehr und von einem eingeschränkten Gewerbegebiet hin zu einem Mischgebiet: So wurden Betriebe teileweise aufgegeben oder veräußert, mit dem Ergebnis, dass Wohnnutzungen vorhanden sind, die nicht mehr einem Gewerbe direkt zugordnet werden können und daher im eigentlichen Sinne unzulässig

wären. Außerdem wurde dieser städtebauliche Transformationsprozess auch aktiv von der Stadt vorangetrieben bzw. begleitet: Im Südosten des Bereiches wurden die ehemaligen Flüchtlingsunterkünfte des Landkreises privatisiert und in ein Mischgebiet planungsrechtlich umgewandelt (2019). Dieser Umwandlungsprozess ist weiterhin in vollem Gange und wird die Stadt auch noch einige Jahre beschäftigen. Solche Transformationen sind in der Stadtplanung immer längerfristige Prozesse. Die Stadt kann aufgrund der Dringlichkeit von EDEKA jedoch nicht abwarten, bis alle Umnutzungen und Umplanungen abgeschlossen sind.

Das Festhalten des Standortes für den EDEKA muss auch aus der anderen Perspektive des Transformationsprozesses betrachtet werden: Die sehr gute Lebensmittelversorgung des Standortes unterstütz und beschleunigt die Umnutzung des Gebietes hin zu einem attraktiven Wohnbereich. Der Gesetzgeber hat hierfür auch mit der Möglichkeit der Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ gemäß § 6a BauNVO die Grundlage geschaffen, den Wohnanteil deutlich zu erhöhen.

Ist der Standort integriert?

Gemäß Plansatz 2.4.3.2 der „Teilfortschreibung Einzelhandel“ zeichnen sich *„städtebaulich integrierte Standortlagen insbesondere durch folgende Merkmale aus:*

- *an den Vorhabenstandort grenzt einseitig ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen direkt an und*
- *in einer zweiten Himmelsrichtung befindet sich ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen in einer Entfernung von maximal 150 m und*
- *eine städtebauliche Zäsur, die den Vorhabenstandort von dem Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen trennt, ist nicht vorhanden.*

(…)“

Der erste Spiegelstrich des zitierten Plansatzes kann unstrittig bejaht werden. Ebenso ist der dritte Spiegelstrich eindeutig auszuschließen. Hinsichtlich des zweiten Punktes muss konstatiert werden, dass das Mischgebiet mit den Wohnnutzungen der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft weniger als 90 m entfern liegt und das eingeschränkte Gewerbegebiet westlich direkt angrenzt. Das erste Wohngebäude ist ca. 156 m vom zukünftigen (175 m vom jetzigen) Sondergebiet entfernt.

Der oben ausschnittsweise zitierte Plansatz 2.4.3.2 der „Teilfortschreibung Einzelhandel“ führt weiter aus:

„3. Städtebaulich nicht integrierte Lagen sind durch städtebauliche Randlage oder Gewerbegebietslage charakterisiert.“

Diese weiterführende Erläuterung im Plansatz trifft auf die vorhandene Situation ebenfalls nicht zu. Wie weiter oben ausführlich dargelegt, wurde dieses Gewerbegebiet von Anfang an nicht als ein „klassisches“ Gewerbegebiet entwickelt, sondern sollte Kleingewerbe und betriebsbedingtes Wohnen als städtebaulicher Puffer zwischen den allgemeinen Wohngebieten und der Umgehungsstraße unterbringen. Ein „Überspringen“ der Landesstraße nach Norden auf die andere Seite wäre städtebaulicher unsinnig und würde die Umgehungsstraße in eine Durchfahrtsstraße verwandeln und somit die Sinnhaftigkeit einer Umgehungsstraße konterkarieren. Die L 2218 bildet die langfristige nördliche Abgrenzung von Ilshofen an dieser Stelle. Auch ist ein Zusammenwachsen von Ilshofen und Großallmerspann städtebaulich und raumordnerisch nicht erwünscht.
Darüber hinaus wäre auch eine allgemeine Wohnnutzung anstatt des eingeschränkten Gewerbe- und Mischgebietes aufgrund der Emissionen der L 2218 ohne aufwendige Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Es ist somit absolut nachvollziehbar, weshalb die Stadt sich dafür entscheiden hat, die bisher entstandenen Sondernutzungen wie Feuerwehr, Kindergarten und Einzelhandel in diesem Streifen, der direkt an die großen Wohngebiete von Ilshofen angrenzt, unter zu bringen.

Außerdem ist es auch besser, als die allgemeinen Wohngebiete mit Immissionen durch diese Nutzungen zu belasten, in dem diese darin verteilt werden.

Zwischenfazit

Die raumordnerische Beurteilung der Raumordnungsbehörden, dass es sich bei dem EDEKA um eine nicht integrierte Lage handelt, kann nicht nachvollzogen werden. Diverse Gutachten u. a. ein gemeinsames „Obergutachten“ vom RP Stuttgart, Regionalverband und der Stadt, sowie die jüngste „Raumordnerische Bewertung der Planungen von EDEKA in Ilshofen“ der GMA belegen dies.
Ein starres Festhalten an der maximalen Entfernung von 150 m einer „zweiten Wohnbebauung“ gemäß Plansatz der „Teilfortschreibung Einzelhandel“ des Regionalverbandes erscheint nicht sachgerecht. Es bindet sich in ca. 90 m Entfernung östlich ein Mischgebiet und in 156 m Entfernung das nächstgelegene Wohnhaus in einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Außerdem wird die von der Stadt schon seit Jahren eingeleitete städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes nicht entsprechend gewürdigt.
Hinzu kommt der städtebauliche Transformationsprozess, der das Ende der 1970er-Jahre entstandene Gewerbegebiet in eine aus heutiger Sicht städtebaulich sinnvollere Nutzung einer gemischten Nutzung mit Schwerpunkt Wohnbebauung überführt.
Es ist der Stadt bewusst, dass in der „Teilfortschreibung „Einzelhandel“ aus dem Jahre 2024 die Vorgaben zur Integration eines Einzelhandels verschärft wurden. Die Gefahr eines Präzedenzfalles wird jedoch nicht gesehen. Es handelt sich vorliegend um einen nicht auf andere Situationen übertragbaren Sonderfall. Es wurde bei der Teilfortschreibung „Einzelhandel“ leider verpasst, den schon seit längerer Zeit bekannten Transformationsprozess zu berücksichtigen und dafür eine Lösung zu finden.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung“ hälftig als Sonderbaufläche und hälftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan nach in Kraft treten des Bebauungsplanes berichtigt.

B.5.2 Überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand V, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 19.10.2007
- Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Ilshofen“, in Kraft getreten am 27.07.2007

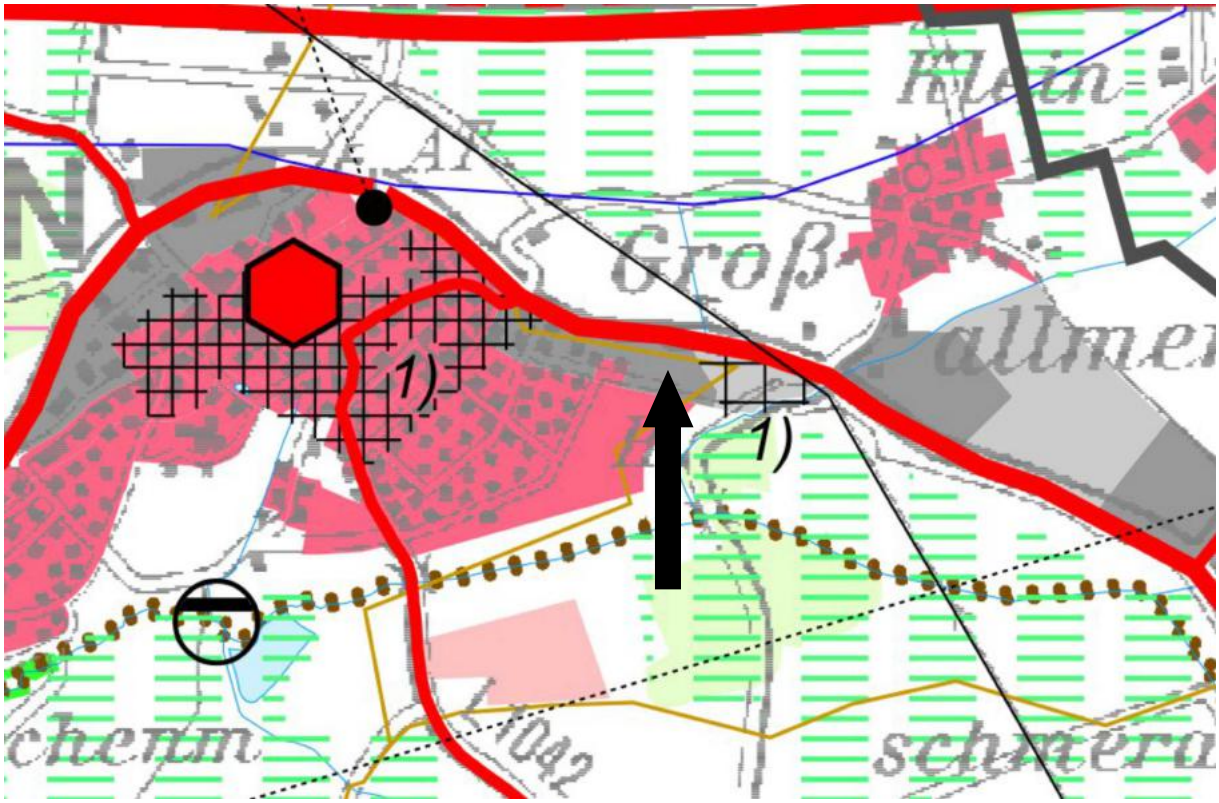

Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

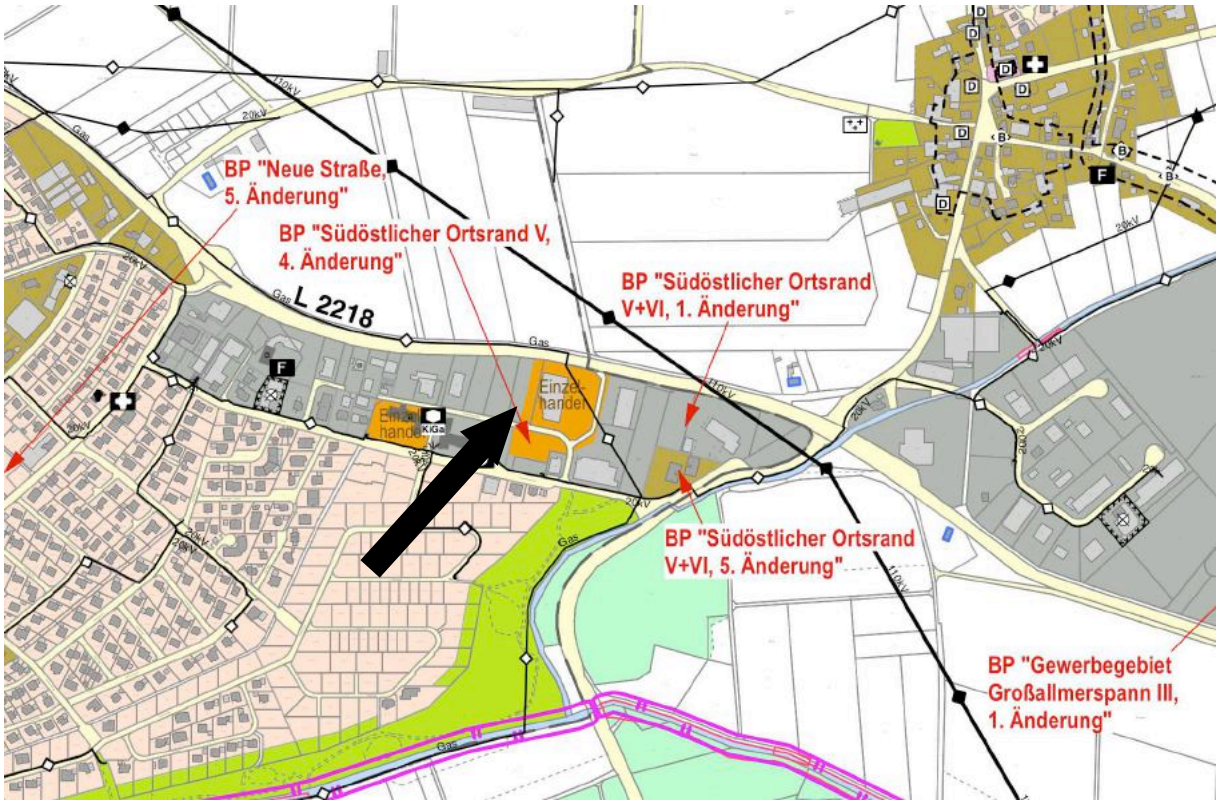

Bild 3: Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", 1:10.000

Bild 4: Luftbild, 1:2.000

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

B.6.2 Biotopschutz

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Es sind keine Biotope betroffen.

B.6.3 Biotopverbund

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Der Biotopverbund ist nicht betroffen.

B.6.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird kein geschützter Bestand durch die Planung tangiert.

B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.6.6 Artenschutz

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Durch die geplanten Änderungen sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

B.6.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

Wasserschutzgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Gewässerrandstreifen

Oberirdische Gewässer liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ_{100})

Hierbei handelt es sich um gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiete, *„in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“* (HQ_{100}). Darunter fallen auch Flächen, die zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern liegen sowie Flächen, die auf Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ ist eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserrisiko als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.1.1):
„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt. Weitere Aspekte zur Einschätzung eines Hochwasserrisikos liegen nicht vor.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ_{100}) gekennzeichnet sind.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine oberirdischen Gewässer. Mögliche extreme Hochwasserrisiken durch in der Umgebung befindliche oberirdische Gewässer sind nicht bekannt.

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Neckars (u. a. mit seinen Zuflüssen Kocher und Jagst) gemäß § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz (*„ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt*“).

Hochwasserereignisse durch Starkregen

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz 2.1):
„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Für die Stadt Ilshofen hat das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, 2024 ein kommunales Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Für die Bebauungsplanänderung „Nahversorgungszentrum Ilshofen, 1. Änderung“ wurden die vorliegenden Detailkarten „Maßnahmenvorschläge“ und „Fließgeschwindigkeit“ ausgewertet.

Auf der Detailkarte zu der Fließgeschwindigkeit werden die Auswirkungen durch ein außergewöhnliches Abflussereignis (verschlämmt) dargestellt. Es ist zu erwarten, das Wasser von der nördlich gelegenen Landestraße L2218 in erhöhter Fließgeschwindigkeit (1,0 -2,0 m/s und 0,5 -1,0 m/s) auf die Fläche des Geltungsbereiches fließt. Das Wasser sammelt sich am südlichen Rand der Straße und im östlichen Bereich des Geltungsbereiches mit einer Überflutungstiefe von 10 – 50 cm und fließt in einer geringeren Geschwindigkeit (0,2 – 0,5 m/s) Richtung Süden ab. Westlich des Geltungsbereiches liegt eine noch unbebaute Wiesenfläche. Bei einem normalen Regenereignis kann hier das anfallende Regenwasser versickern. Bei einem außergewöhnliches Abflussereignis muss jedoch mit einem Abfluss (0,2 – 0,5 m/s) Richtung Süden und Osten gerechnet werden. Das anfallende Wasser sammelt sich am westlichen Gebäuderand in einer Überflutungstiefe von 10 -50 cm. Es muss von hier in die Kanalisation abgeleitet werden.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB). Auf der Fläche des Geltungsbereiches ist die Vergrößerung des bestehenden Gebäudes geplant. Durch die Versiegelung verringert sich potentiell das Retentionsvermögen der noch offenen Bereiche. In der „Detailkarte Maßnahmenvorschläge“ des Starkregenrisikomanagementkonzept sind für die Fläche des Geltungsbereiches und die angrenzenden Bereiche keine Maßnahmenvorschläge eingezeichnet. Die Auswirkungen auf Starkregenereignisse sind als gering einzuschätzen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Risikoobjekte noch werden außerhalb welche betroffen.

Grundsätzlich ist der § 37 Abs. 1 WHG zu beachten:
„Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.“

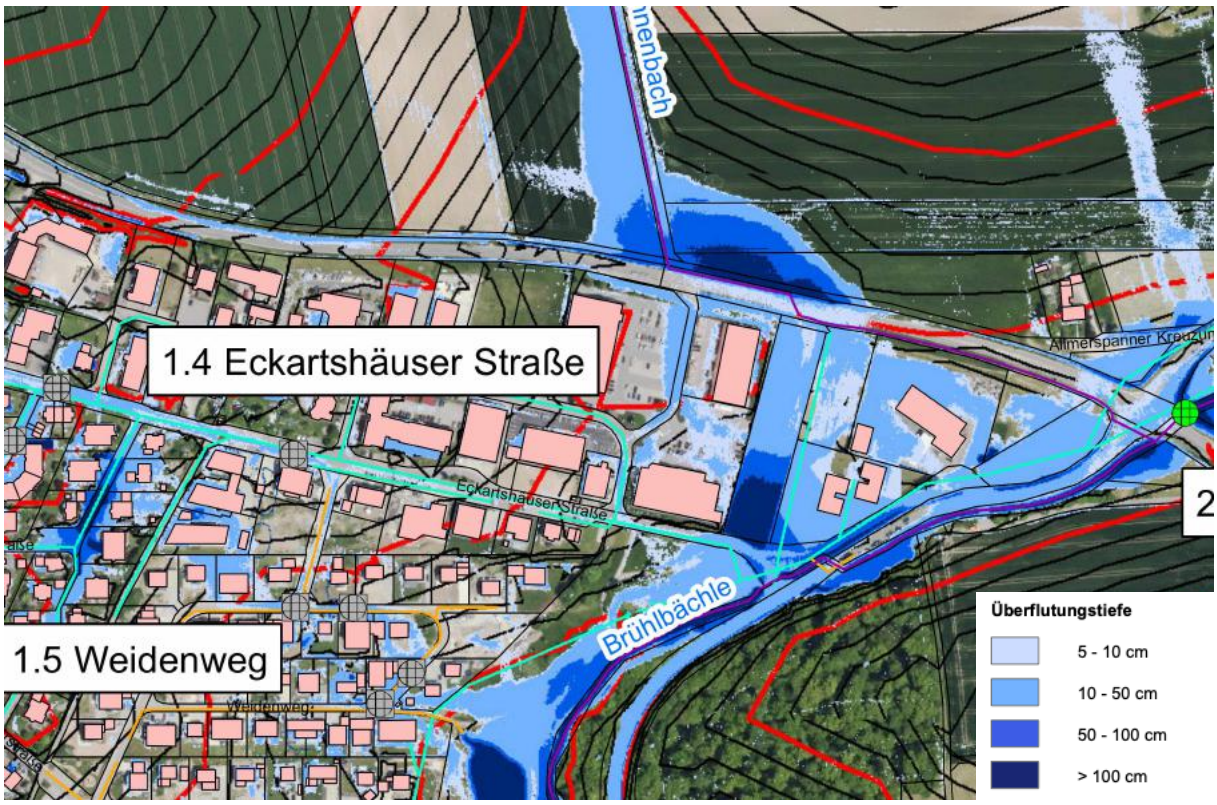

Bild 5: Maximale Überflutungstiefen „Kommunales Starkregenmanagement Stadt Ilshofen“ (Detailkarte Maßnahmenvorschläge Ilshofen), 1:5.000

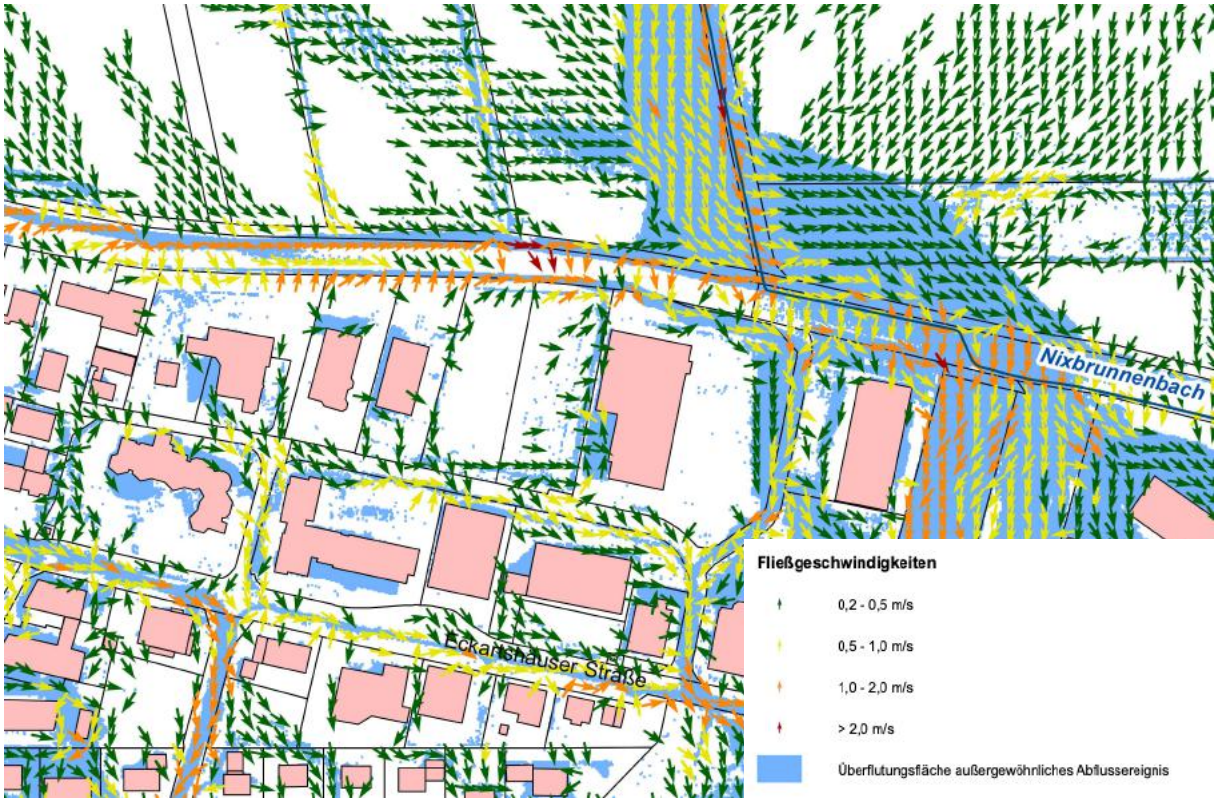

Bild 6: Maximale Fließgeschwindigkeit „Kommunales Starkregenmanagement Stadt Ilshofen“ (Detailkarte Fließgeschwindigkeit), 1:2.500

Risikoabschätzung

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.2.1):
„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB). Auf der Fläche des Geltungsbereiches ist die Vergrößerung des bestehenden Gebäudes geplant. Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkbereich mit sich bringen. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisken sind nach aktuellem Stand nicht bekannt. Ein konkretes Schadenspotential kann jedoch erst in Kenntnis der tatsächlichen Bebauung und Versiegelung der Fläche ermittelt werden und nicht auf Ebene der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Diese können daher erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und wasserrechtlich geprüft werden.

B.6.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.6.9 Immissionsschutz

Durch die geringe Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächenzahl ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.6.10 Landwirtschaft

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Es sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.6.12 Altlastensituation

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan nach diesem Verfahren durchgeführt werden, wenn der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Überschlägige Prüfung

Kriterium der Anlage 2 BauGB		**Beschreibung / Erläuterung**	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			ja	nein
1.	***Merkmale des Bebauungsplans****, insbesondere in Bezug auf*			
1.1	*das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt*	Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,98 ha. Im Zuge der Änderung wird lediglich ein kleiner Teilbereich von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umgewandelt und die Verkaufsflächenzahl für das Sondergebiet auf 1.400 m^2 erhöht.		X
1.2	*das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst*			
	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP BW)	Der geänderte Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP BW.		X
	Regionalplan Heilbronn-Franken (RP HF)	Der geänderte Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des PR HF.		X
	Flächennutzungsplan (FNP)	Berichtigung FNP erforderlich		X
	Landschaftsplan (LP)	Der LP enthält keine Aussagen zum Plangebiet.		X
1.3	*die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung*	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes, bei dessen Aufstellung bereits umweltbezogene und gesundheitsbezogene Erwägungen berücksichtigt wurden. Mögliche Beeinträchtigungen sind durch die geringfügige Erhöhung der Verkaufsflächenzahl nicht zu erwarten. Die nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird vermieden.		X

1.4	*die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme*	Durch die BP-Änderung ist nicht mit umwelt- oder gesundheitsbezogenen Problemen zu rechnen. Verkehrs- oder Immissionsbelastungen werden durch die neue Überplanung nicht verstärkt.		X
1.5	*die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften*	Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete (z. B. Naturschutz-, Vogelschutz-, FFH-Gebiete). Auch artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.		X
2.	***Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete****, insbesondere in Bezug auf*			
2.1	*die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen*	Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes.		X
	Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit	Durch die Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.		X
	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Durch die Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf lokalen Bestand bzw. die lokale Population betroffener Arten zu erwarten.		X
	Boden	Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden weitere Flächen versiegelt und die verfügbaren Bauflächen effektiver genutzt. Durch das Festsetzen eines breiten Grünstreifens am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird einer vollständigen Versiegelung entgegengewirkt.		X
	Wasser – Oberflächenwasser	Durch die Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer in der Umgebung zu erwarten.		X
	Wasser – Grundwasser	Durch die Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. dessen Neubildung zu erwarten.		X
	Wasser – Hochwasser	Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisken sind nach aktuellem Stand nicht bekannt.		X
	Luft	Die projektspezifischen Auswirkungen (z. B. zunehmender Verkehr) sind so gering, dass auch lokal keine Auswirkungen zu erwarten sind.		X
	Klima	Das Plangebiet ist bereits eingegrünt. Zusätzlich werden die Pflanzgebote und Grünflächen erweitert.		X

	Landschaft	Durch die Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.		X
	Kultur- und sonstige Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.		X
	Wechselwirkung der Schutzgüter	Es ergeben sich keine Wechselwirkungen.		X
2.2	*den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen*	Durch die Änderungen sind keine erheblichen kumulative Auswirkungen auf angrenzende Gebiete zu erwarten.		X
2.3	*die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)*	Durch die Änderungen ist kein erhöhtes Standortrisiko gegeben. Altlasten sind nicht vorhanden.		X
2.4	*den Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen*	Die Auswirkungen des BP erstrecken sich über die Grenzen hinaus, jedoch sind sie unerheblich.		X
2.5	*die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten*	Die vorgesehenen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die genannten Merkmale. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden nicht überschritten.		X
2.6	*folgende Gebiete*			
2.6.1	*Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes*	Nicht betroffen.		X
2.6.2	*Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst*	Nicht betroffen.		X
2.6.3	*Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst*	Nicht betroffen.		X
2.6.4	*Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes*	Nicht betroffen.		X
2.6.5	*gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes*	Nicht betroffen.		X
2.6.6	*Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes*			

	Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.		X
	Heilquellenschutzgebiet	Nicht betroffen.		X
	Überschwemmungsgebiet	Nicht betroffen.		X
2.6.7	*Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind*	Nicht betroffen.		X
2.6.8	*Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes*	Die Stadt ist gemäß Regionalplan kein zentraler Ort.		X
2.6.9	*in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind*			
	Baudenkmäler	Nicht betroffen.		X
	Bodendenkmäler	Nicht betroffen.		X
	archäologisch bedeutende Landschaften	Nicht betroffen.		X

Fazit

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind nicht notwendig

B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden *„(…) die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. (…)“*

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Ilshofen“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.11.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird weiterhin ein **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der Wortlaut hierzu lautet:

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unter-scheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht
Gebiete für den Fremdenverkehr wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,
Ladengebiete,
Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
Hochschulgebiete,
Klinikgebiete,
Hafengebiete,
Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen.

(3) 1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1 200 m^2 überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m^2 Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 m^2 Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Festgesetzt wird ein **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“**.

Bisher lautete die Festsetzung:

„Im ausgewiesenen Bereich SO sind zulässig:
- Lebensmittelvollversorger mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt mit maximal 100 m² Verkaufsfläche
- Textildiscounter mit maximal 600 m² Verkaufsfläche
- Sonderpostenmarkt mit maximal 500 m² Verkaufsfläche“

Der vorliegende Geltungsbereich umfasst den vorhandenen EDEKA mit seinen Parkplätzen und mit der westlich angrenzenden Erweiterungsfläche. Für diesen Lebensmittelvollversorger sind im bisherigen Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt. Im Zuge der vorliegenden Änderung soll die zulässige Verkaufsfläche für einen Lebensmittelversorger um 200 m² geringfügig vergrößert werden. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Standortsicherung des einzigen Lebensmittelvollsortimenters in Ilshofen. Die anderen bisher zulässigen Nutzungen Drogeriemarkt, Textildiscounter und Sonderpostenmarkt entsprechen nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich und werden zukünftig ersatzlos gestrichen.

Aufgrund aktueller Rechtsprechungen werden die maximal zulässigen Verkaufsflächen nicht mehr durch die Angabe einer Quadratmeterzahl, sondern durch eine **Verkaufsflächenzahl (VFZ)** begrenzt. Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) definiert das Verhältnis von Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche. Die Summer der beiden Flurstücke 2523/11 und 2523/4 beträgt 9.764 m². Damit die Verkaufsflächenzahl sinnvoll angewendet werden kann, sollten beiden Grundstücke zusammengelegt werden.

Zulässig sind **Lebensmittelmärkte einschließlich Backshops / Cafés, Bäckereien und Metzgereien** mit einer **maximalen VKZ von 0,143** (dies entspricht 1.396 m²). Das Handelssortiment der Lebensmittelmärkte ist auf den Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel festgeschrieben.

B.11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen:

- Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit zwei Vollgeschosse
- Außenwandhöhe mit 8,0 m (bisher als „Traufhöhe“ bezeichnet)

B.11.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

B.11.4 Bauweise

Es bleibt weiterhin eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

B.11.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Stellung der Hauptgebäude ist städtebaulich nicht mehr notwendig und wird ersatzlos gestrichen.

B.11.6 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt über die festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

B.11.1 Private Grünflächen

Die privaten- und öffentlichen Grünflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeinsames Nahversorgungszentrum Ilshofen“ werden übernommen und als eine private Grünfläche zusammengefasst. Die darauf geplanten Pflanzgebote werden größtenteils übernommen und angepasst.

B.11.2 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund weiterhin nicht zulässig.

B.11.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind - analog zum § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

B.11.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

B.11.5 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeinsames Nahversorgungszentrum Ilshofen“ werden übernommen und angepasst.

B.11.6 Pflanzbindungen

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches stehen mehrere Bäume. Diese werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

B.12.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

B.12.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Die Festsetzungen zur Ausbildung von Dächern bleiben unverändert bei einer Dachneigung von 0° bis 30°.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.12.3 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

B.13. Verkehrsinfrastruktur

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.14. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Ver- und Entsorgung bleibt unverändert.

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Ilshofen, im Dezember 2025

Blessing
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan **„Nahversorgungszentrum Ilshofen, 1. Änderung“** liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“
(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel (einschließlich Backshops / Cafés),
- Bäckereien und
- Metzgereien

mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl (VFZ) von insgesamt 0,143.

Hinweise: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.
Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) definiert das Verhältnis von Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche.

P.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und darf 8,0 m nicht überschreiten.

P.3 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

P.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es ist eine abweichende Bauweise im Sine einer offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung zulässig.

P.5 Zu- und Ausfahrtsverbot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über die im Plan festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

P.6 Versorgungsanlagen und –leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.7 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.7.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich wird eine private Grünfläche (PG1) festgesetzt. Die Ausgestaltung der Fläche richtet sich nach dem festgesetzten Pflanzgebot (FPfg1).

In der privaten Grünfläche sind bauliche Nebenanlagen sind nicht zulässig.

P.8 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zur Anlage von Vegetationsflächen
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

P.10 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Einzelbäume im Bereich der Stellplätze:
Pro zehn Stellplatze ist ein Baum zu pflanzen. Der Anteil der begrünten und bepflanzten Flache muss mind. 15 % betragen. Abweichungen können im Einzelnen durch dichtere Bepflanzung auf dem Baugrundstück an anderer Stelle ausgeglichen werden. Alle Bäume sind gemäß untenstehender Pflanzliste 1 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl- bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 1

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde

P.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern:
Innerhalb der privaten Grünfläche, entlang der L 2218 ist ein ca. 15 m breites Pflanzgebot, das jedoch durch Leitungsrechte geteilt ist, ausgewiesen. Im Bereich des Pflanzgebotes ist mindestens alle 10 m ein Laubbaum zu Pflanzen. Außerdem sollen pro 50 m^2 2 Großsträucher gepflanzt werden. Die Bäume sind gemäß untenstehender Pflanzliste 2 als Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm anzupflanzen. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Im Bereich der Rechtsabbiegespur darf die Strauchpflanzung nicht höher als 80 cm über Straßenhöhe sein. Im Bereich des Leitungsrechtes ist das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

Pflanzliste 2

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

Acer campest	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanzs	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.7 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.11 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als Pflanzbindungen festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **„Nahversorgungszentrum Ilshofen, 1. Änderung“** liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachneigungen sind zwischen 0° bis 30° zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Einfriedungen, Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen sind die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalden (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und zusammen mit den Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Es wird empfohlen, Art und Umfang des Bodenschutzkonzeptes vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall – Bau- und Umweltamt abzustimmen.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten.
In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	12.12.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	19.12.2025
Auslegungsbeschluss			am	12.12.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	19.12.2025
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	22.12.2025	bis	23.01.2026
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	.....

AUFGESTELLT

Ilshofen,
den 12.12.2025

gez.
Blessing
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ilshofen,
den .....

.....
Blessing
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 12.12.2025